

ОСНОВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Цели и задачи курса

Курс «Основы рынка недвижимости» имеет целью теоретическую и практическую подготовку в области основных понятий на рынке недвижимости, методов анализа рынка, его структуры и динамики в условиях экономики переходного периода Беларуси. Как сложная учебная дисциплина данный курс является основой для дальнейшего углубленного изучения предмета и специализации. По итогам курса предусматривается зачет и экзамен.

Часть 1 ВВЕДЕНИЕ

Тема 1. Введение в профессию

Структура курса. Общее понятие о недвижимости. Информационное обеспечение рынка недвижимости. Республиканский семинар «Экономика недвижимости и оценка собственности». Министерства и ведомства, участвующие на рынке недвижимости. Профессии на рынке недвижимости: застройщики, агенты, управляющие. Инвесторы. Оценщики. Этические нормы профессии. Профессиональное сообщество. Белорусская гильдия специалистов по недвижимости и другие общественные организации на рынке недвижимости. Европейское общество недвижимости. Международное общество недвижимости. Мировое сообщество профессионалов недвижимости.

Тема 2. Недвижимость и рынок

Основы рыночной экономики: частная собственность, свобода предпринимательства и выбора, личный интерес, конкуренция, рыночное ценообразование, ограниченная роль государства. Обзор рынков в современной экономике. Место рынка недвижимости среди других рынков. Секторы и сегменты рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынки недвижимости.

Тема 3. Недвижимость как товар

Особенности недвижимости как товара. Основные характеристики недвижимого имущества: стационарность, материальность, полезность, долговечность, неповторимость. Недвижимость как набор (пучок) прав на него. Общественные и частные права.

Часть 2

СЕКТОРЫ РЫНКА ТОВАРНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 4. Рынок земли

Система землепользования в Беларуси. Законы о рынке земли. Рынки для физических и юридических лиц. Оформление сделки с земельным участком. Нормативная и льготная цены на землю. Ограничения в использовании земли. Этапы развития земельного участка.

Тема 5. Рынок жилья

Общие характеристики рынка жилья. Условия и возможности улучшения жилищных условий в Республике Беларусь: социальное жилье, кредиты и субсидии, жилищные кооперативы и коллективы индивидуальных застройщиков, строительные накопления, долевое строительство, вторичный рынок. Аренда городского жилья. Типичные условия аренды. Рынок загородного жилья. Основные участники рынка, формирующие предложение. Типичные требования к загородному жилью.

Тема 6. Рынок минских квартир

Рынок городского жилья. Городской фонд жилья и основные характеристики цены. Индикаторы рынка жилья. Характеристика жилья. Квартирный рынок Минска как главный рынок жилья страны. Сегментация рынка. Характеристики рынка: квартирный индекс БОО и показатель структуры рынка. Динамика и тенденции.

Тема 7. Рынок нежилой недвижимости

Сегменты: офисные, торговые, складские и производственные помещения. Первичный и вторичный рынки. Приватизация: выкуп трудовыми коллективами, акционирование, аукционы (конкурсы). Отчуждение. Правила аукционов и конкурсов. Аукционы с повышением и понижением начальной цены. Рынок офисов. Классификация. Цены и арендные ставки. Рынок торговых помещений. Рынок складских помещений. Классификация. Цены и арендные ставки. Рынок производственных помещений.

Часть 3

УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 8. Профессии на рынке недвижимости

Агенты, застройщики и управляющие. История посреднической деятельности по недвижимости. Агентства недвижимости и частные маклеры. Организация агентства недвижимости. Профессиональные организации агентов недвижимости. Регулирование посреднической деятельности по

недвижимости. Правила конкурентной борьбы Белорусской гильдии специалистов по недвижимости. Суд чести Белорусской гильдии специалистов по недвижимости. Выставки недвижимости и Международные ярмарки недвижимости стран СНГ. Компании-застройщики недвижимости. Компании-управляющие недвижимостью: управление жилой и нежилой недвижимостью. Закон «О совместном домовладении». Опыт совместного домовладения в Беларуси.

Тема 9. Оценщики недвижимости

Оценка недвижимости как один из видов рыночной инфраструктуры. История оценочной деятельности. Области оценки, виды оценки. Регулирование оценочной деятельности. Европейские стандарты оценки. Определение стоимости, цены, затраты, дохода. Цели и основания оценки. Специальные виды оценки (для кредитования, налогообложения, банкротства и т. п.). Затратный, доходный и сравнительный подходы. Особенности оценки в условиях переходной экономики. Профессия независимого оценщика в ряду экономических профессий, обслуживающих рынок. Оценщик как эксперт. Белорусское общество оценщиков. Координационный совет по оценочной деятельности в СНГ. Мировое сообщество оценщиков.

Часть 4

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Тема 10. Сделки на рынке недвижимости

Цели сделок с недвижимым имуществом. Действительность сделки. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок. Односторонние и многосторонние сделки. Сделка по распоряжению земельным участком. Сделка по распоряжению землей. Сделки по распоряжению нежилой недвижимостью. Купля-продажа. Договор купли-продажи жилья с правом пожизненного проживания. Купля-продажа жилья в рассрочку.

Тема 11. Сделки на рынке недвижимости

Расселение коммунальных квартир, крупногабаритных квартир. Обмен жилья. Мена жилья. Аренда жилья. Имущественный найм. Дарение жилья. Наследование жилья. Кредитование под залог жилья. Ипотека. Участие в долевом строительстве. Уточнение долей в жилой недвижимости, признании права собственности на жилье по решению суда, расторжение договора аренды, договора купли-продажи, договора о приватизации. Купля-продажа нежилой недвижимости.

Тема 12. Инвестирование в недвижимость

Особенности инвестирования в недвижимость. Основные направления инвестирования в недвижимость: в жилье, в доходную недвижимость, в земельные участки. Проблемы инвестирования в недвижимость. Объекты инвестиций: новое строительство и реконструкция. Формы инвестиций.

Тема 13. Криминальные аспекты рынка недвижимости

Основные криминальные проблемы на рынке недвижимости: преступные посягательства, уклонение от налогов, отмывание денег. Мошенничество на рынке недвижимости: по отношению к покупателю, по отношению к продавцу или владельцу. Рекомендации по предотвращению мошенничества на рынке жилья.

Часть 5

МЕЖДУНАРОДНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 14. Иностраные рынки недвижимости

Россия. Украина. Прибалтика. Польша. Чехия и Словакия. Испания. Великобритания. Франция. Германия. США. Кипр. Греция. Швейцария. Бенелюкс. Собственность на каникулы.

Часть 6

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Тема 15. Система права Республики Беларусь

Право. Нормативные акты. Отрасли системы права. Гражданское законодательство. Гражданский кодекс.

Тема 16. Земельно-правовое регулирование

Особый правовой статус земли. Методы правового регулирования общественных отношений, императивный метод земельно-правового регулирования. Земельный кодекс.

Тема 17. Нотариальное оформление сделок с недвижимостью

Нотариальные действия: удостоверение сделок с недвижимостью, совершение исполнительной надписи. Порядок удостоверения сделок. Нотариальные пошлины.

Тема 18. Судебная защита прав, связанных с недвижимостью

Защита прав собственности в судах. Основания для судебного спора в отношении недвижимости. Порядок прохождения гражданских дел. Хозяйственный суд. Недействительные сделки. Последствия недействительной сделки.

Литература

1. Волчков Н. Г. Справочник по недвижимости. М., 1996.
2. Газета «Строительство и недвижимость».
3. Нагаев Р. Т. Недвижимость (Землеустройство. Градостроительство и экономика): Терминологический словарь. Казань, 1998.
4. Основы бизнеса на рынке недвижимости / Сост. С. Н. Максимов. СПб., 1997.

**Автор-составитель
Н. Ю. Трифонов**